

岡山県建築住宅センター株式会社

住宅省エネルギー性能証明書の
発行業務要領

この住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領は、岡山県建築住宅センター株式会社（以下「センター」という。）が「特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 16 項及び第 17 項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」（令和 4 年 5 月 20 日付け、国住政第 29 号・国住生第 79 号・国住指第 131 号。以下「国交省通知文という。）等に基づいて実施する住宅の省エネルギー性能を証明する書類の発行に関する業務について適用します。

1. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準

令和 4 年度税制改正により、認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例（住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等）の対象となった、特定エネルギー消費性能向上住宅（以下「ZEH水準省エネ住宅」という。）及びエネルギー消費性能向上住宅（以下「省エネ基準適合住宅」という。）の基準は、表 1 を適用します。

表 1

対象	基準	
住宅の新築または 建築後使用されたこと のない住宅の取得	ZEH水準省エネ住宅 （基準省令 ^{※1} 第10条 第 2 号イ及びロ）	断熱等性能等級 5 以上 ^{※2} かつ 一次エネルギー消費量等級 6 ^{※3} 以上
	省エネ基準適合住宅 （基準省令 ^{※1} 第 1 条第 1 項第 2 号イ及びロ）	断熱等性能等級 4 以上 ^{※2} かつ 一次エネルギー消費量等級 4 ^{※3} 以上 ^{※4}
既存住宅の取得 買取再販住宅の取得	ZEH水準省エネ住宅 （基準省令 ^{※1} 第10条 第 2 号イ及びロ）	断熱等性能等級 5 以上 ^{※5} かつ 一次エネルギー消費量等級 6 ^{※6} 以上
	省エネ基準適合住宅 （基準省令 ^{※1} 第 1 条第 1 項第 2 号イ及びロ）	断熱等性能等級 4 以上 ^{※5} かつ 一次エネルギー消費量等級 4 ^{※6} 以上 ^{※4}

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号）

※2 評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 5 の 5－1(3)（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く）

※3 評価方法基準第 5 の 5 の 5－2(3)

※4 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号イただし書きの規定により、外皮基準への適合が除外されている家屋（以下「気候風土適応住宅」という。）の場合は、令和元年国土交通省告示第786号に規定する気候風土適応住宅の基準及び一次エネルギー消費量等級4以上に適合すること。

※5 評価方法基準第5の5の5-1(4)（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く）

※6 評価方法基準第5の5の5-2(4)

2. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅を証明する書類

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の省エネルギー性能を証明する書類は、表2となり、本発行業務要領は表2中の「住宅省エネルギー性能証明書」の適合審査を行うための要領となります。

表2

対象	基準
住宅の新築または 建築後使用されたこと のない住宅の取得	次のいずれか ①住宅省エネルギー性能証明書 ^{※1} （当該家屋の取得の日前 ^{※2} に、当該証明のための家屋の調査が終了したもの） ②建設住宅性能評価書 ^{※3} の写し（当該家屋の取得の日前 ^{※2} に評価されたもので、対象基準の性能を有していることが証明されたもの） ③検査済証 ^{※4} の写し（省エネ基準適合住宅であることを証明する場合に限る）
既存住宅の取得 買取再販住宅の取得	次のいずれか ①住宅省エネルギー性能証明書 ^{※1} （当該既存住宅の取得の日前2年以内又は取得の日以後6月以内 ^{※5} に、当該証明のための家屋の調査が終了したもの） ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書 ^{※3} の写し（当該家屋の取得の日前2年以内又は取得の日以後6月以内 ^{※5} に評価されたもので、対象基準の性能を有していることが証明されたもの） ③検査済証 ^{※4} の写し（省エネ基準適合住宅であることを証明する場合に限る）

※1 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行。

※2 令和8年4月1日前に居住の用に供される家屋については、令和9年4月1日前。

※3 登録住宅性能評価機関が発行する、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書。

※4 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項に規定する検査済証を指し、以下の要件を満たすものに限る。

- ・ 令和7年4月1日以後に建築確認を受けたことを証するものであること
- ・ 当該家屋の新築に係るものであること（増改築等に係る検査済証は不可）
- ・ 新築住宅の場合は、当該家屋の取得の日前に交付されたものであること
- ・ 既存住宅の場合は、当該家屋の取得の日前二年以内に交付されたものであること

※5 令和8年4月1日前に居住の用に供される家屋については、令和9年4月1日前（令和8年10月1日以後に当該既存住宅の取得をする場合にあっては、取得の日以後6月以内）。

3. 審査手順・発行業務の要領

住宅省エネルギー性能証明書の審査手順と発行業務については、以下のとおりです。なお、省エネ基準適合住宅のうち、気候風土適応住宅については、国交省通知文等に従ってください。

（1）手続きの流れ

1）審査・発行の条件

①業務の対象

住宅省エネルギー性能証明書の発行業務の対象は、住宅の新築又は建築後使用されたことのない住宅の取得、既存住宅の取得、買取再販住宅の取得とします。また、新築の場合、申請の時期は着工前、着工後を問わないものとし、原則、現地調査（目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真の確認、ヒアリング等を含む））による確認（以下「現地調査等」という。）の時期前とします。

②適合審査の実施者

適合審査の実施者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第13条に定める評価員でセンターに評価員として選任されている者（以下「審査員」という。）とします。また、業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして、「評価の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして国土交通大臣が定める場合」（平成18年国土交通省告示第304号）を審査者に準用します。

③適合審査に必要な提出図書

適合審査に必要な提出図書は、次のとおりとなります。（2部提出）なお、設計住宅性能評価、フラット35、第三者評価（BELS）による省エネ性能ラベル、建築物エネルギー消費性能適合性判定（以下省エネ適判という。）等を審査機関に同時に申請する場合において

は、適合審査に必要な提出図書のうち当該同時申請に係る提出図書と重複するものは省略することができます。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

a. 図面審査

Z E H水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通
・住宅省エネルギー性能証明申請書（別記第1号様式） ・設計内容説明書 ・付近見取り図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図又は矩計図 ・基礎伏図〈断熱等に関わる部分がある場合に限る〉 ・設備機器表 ・各種計算書 ・各種性能等の根拠資料一式 ・その他審査に必要な書類 ※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面

b. 現場審査

Z E H水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通
・現場審査依頼書 ・建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項に規定する検査済証又はその写し ・建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号）第17条の15に規定する工事監理報告書（以下単に「工事監理報告書」という。）又はその写し※ ※現場検査を工事監理報告書にて行う場合に必要

2) 業務の引受

センターは、申請者から住宅省エネルギー性能証明適合審査の申請があった場合は、住宅省エネルギー性能証明書申請書の正本に1)③の図書が添付されていること及び以下の事項について確認します。提出図書に特に不備がない場合には申請者に対して引受承諾書及び請求書を交付します。

①申請のあった住宅が、機関の定める住宅性能評価業務を行う区分に該当すること

②申請のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅か共同住宅等）の確認をすること

③申請に評価書等の添付がある場合は、その書類の確認をすること

④提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

3) 図面審査の実施

2) 業務の引受の後、「(2) 適合審査の方法」により審査を行います。

1) ③で提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

4) 現場審査の実施

2) 業務の引受の後、「(2) 適合審査の方法」により審査を行います。

1) ③で提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

5) 住宅省エネルギー性能証明書の発行

「(2) 適合審査の方法」による審査が完了し、基準に適合していると認める場合、入金がされたことを確認し、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書（令和4年国土交通省告示第455号別表）を発行します。

また、申請者から紛失等による証明書の再発行の依頼があった場合、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行します。

なお、提出図書の内容が基準と不適合の場合又は明らかな虚偽がある場合は、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書不適合通知書を発行します。

証明申請者は、不動産登記法に基づく家屋番号等が確定したときは、家屋番号等を通知しなければなりません。

(2) 適合審査の方法

1) 住宅の新築又は建築後使用されたことのない住宅の取得をする場合

①図面審査

ZEH水準省エネ住宅の基準又は省エネ基準適合住宅の基準に適合していることを提出図書により審査します。（申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。）審査方法は、設計住宅性能評価（新築）の実施方法に準じます。なお、設計住宅性能評価書等により、同等の基準が確認できる場合には、審査を省略することができます。

②現地調査等

工事監理報告書又はその写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のとおり実施されているかどうかを確認します。

工事監理報告書又はその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は、提出図書等と現場の整合性を現地調査等により審査します。なお、現地調査等の時期は、原則以下のとおりとします。ただし、申請時点で現地調査等の時期よりも工事が進捗又は完了している場合は、「2）既存住宅の取得をする場合」の現場審査の方法に準じます。

Z E H水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	断熱等性能等級 一次エネルギー消費量 等級	・ 下地張り直前の工事の完了時 (※断熱材施工完了時) ・ 竣工時
---------------------------	-----------------------------	--

2) 既存住宅の取得をする場合（買取再販住宅の取得する場合を含む）

①図面審査

Z E H水準省エネ住宅の基準又は省エネ基準適合住宅の基準に適合していることを提出図書により審査します。審査方法は、既存住宅の性能評価（個別性能）の実施方法に準じます。なお、建設住宅性能評価書等により基準に適合していることが確認できる場合には、審査を省略することができます。以下を参照ください。

a. 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅にあっては、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が、「1. Z E H水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準」の表1の既存住宅の取得における申請に応じた各基準を満たしていることを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認します。また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあっては、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が、「1. Z E H水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準」の表1の既存住宅の取得における申請に応じた各基準を満たしていることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを申請者に確認します。

b. 関連支援制度に係る書類の確認

新築時にフラット 35 の適合証明書等や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類（補助金等の額の確定の通知等）を取得している既存住宅にあっては、当該家屋がIの表1の既存住宅の取得における申請に応じた各基準に適合していたことを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認します。

②現地調査等

Z E H水準省エネ住宅の基準又は省エネ基準適合住宅の基準に関して、工事監理報告書又はその写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のおりに実施されていたかどうかを確認するとともに、基準に関する部分について、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認します。

工事監理報告書又はその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は、提出図書等と現場の整合性を現地にて審査します。

4. 証明業務手数料等

証明業務手数料については、別添の住宅省エネルギー性能証明書の発行に係る手数料一覧によるものとする。

5. 雑 則

(1) 秘密保持について

センター及び審査員並びにこれらの者であった者は、この適合審査の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しません。

(2) 帳簿の作成及び保存について

センターは、次の1) から9) までに掲げる

事項を記載した証明書の発行業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

- 1) 申請者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- 2) 証明書の発行業務の対象となる建築物の名称
- 3) 証明書の発行業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地
- 4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- 5) 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用した住宅性能
- 6) 適合審査の申請を受けた年月日
- 7) 適合審査を行った審査員の氏名
- 8) 適合審査料金の金額
- 9) 証明書の発行を行った年月日 又は不適合通知書の発行を行った年月日

ただし、上記に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じセンターにおいて電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって「帳簿」に代えることができる。

(3) 書類等の保存

帳簿は適合審査業務の全部を終了した日の属する年度、適合審査用提出図書および証明書の写しは証明書の発行を行った日の属する年度から5事業年度保管します。

(4) 国土交通省等への報告等

センターは、公正な業務を実施するために国土交通省等から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

(附則)

この要領は、令和5年1月20日から制定施行する。

この要領は、令和8年7月1日から施行する。

令和5年1月20日 制定

令和8年7月1日 改定